



ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

**El Centro Cultural Multiusos y de Artes
Escénicas**

14 de Noviembre de 2016

INTRODUCCIÓN

En el 2012, los ciudadanos de El Paso aprobaron una proposición al bono para el Mejoramiento de Calidad de Vida para la construcción y operación de un Centro Cultural Multiusos y de Artes Escénicas en el centro de El Paso. El proyecto requiere que la Ciudad de El Paso adquiera terreno. Esto, a su vez, significa que algunas personas se les solicitará mudarse a otra ubicación. La Ciudad está consciente del costo y la molestia asociada con el hecho de mudarse de una casa o un negocio. Con el fin de ayudar a aquellos a los que se les solicite mudarse, la Ciudad proporciona pagos y servicios para ayudar con la mudanza hacia una nueva ubicación.

No es posible cubrir las necesidades y preguntas de cada persona en un folleto escrito. El contenido de este folleto es información general únicamente.

¿Quién califica para asistencia de reubicación?

La asistencia de reubicación está disponible para individuos, familias, negocios y organizaciones sin ánimos de lucro quienes son reubicados como resultado de la ubicación del Proyecto de la Ciudad (referidos como “personas reubicadas”). Esta asistencia aplica para inquilinos, así como para propietarios ocupando la propiedad necesitada para este Proyecto.

¿Quién ayudará con la reubicación?

Si se le solicita mudarse como resultado de adquisición de propiedad para el Proyecto de la Ciudad, un miembro del Personal de la Ciudad o un Especialista de Asistencia de Reubicación de la Ciudad le contactará para programar una cita. Ellos podrán contestarle preguntas específicas y proporcionarle mayor información.

¿Qué tipo de notificación recibirán las personas reubicadas?

A cada persona desplazada se le dará tiempo suficiente para planear una mudanza ordenada, oportuna y eficiente. A ninguna persona se le solicitará mudarse de su ubicación actual sin una notificación escrita de 90 días.

¿Qué determina el monto de asistencia de ubicación que la Ciudad puede proporcionar?

El Estado de Texas exige que las ciudades cumplan con el Acta de 1970 de Políticas de Asistencia de Reubicación Uniforme Federal y Adquisición de Bienes Inmuebles para el establecimiento de los montos de reubicación.

DEFINICIONES

Persona Reubicada

Cualquier persona (individuo, familia, empresa, sociedad, o asociación) que se muda de un bien inmueble o que traslada bienes muebles de un bien inmueble como resultado de la adquisición de dichos bienes inmuebles por la Ciudad. Una persona reubicada puede ser:

- Un ocupante propietario de una propiedad residencial
- Un ocupante inquilino de una propiedad residencial
- Un negocio u organización sin ánimos de lucro
- Un individuo con bienes muebles que deben trasladarse

Negocio

Cualquier actividad legal realizada principalmente para la compra, venta, arrendamiento y/o renta de bienes muebles o inmuebles; o para la producción, procesamiento y/o comercialización de productos, mercancía, o cualquier otro bien mueble; o para la venta de servicios al público que debe ser trasladado como resultado de la adquisición de tierra de la Ciudad.

Familia

Dos o más individuos viviendo juntos en una vivienda unifamiliar quienes: (i) están vinculados por sangre, adopción, matrimonio o tutela, quienes viven juntos como una unidad familiar, más todos los demás individuos, sin importar lazos de sangre o legales quienes viven con o son considerados parte de una unidad familiar o (ii) no están relacionados por lazos de sangre o legales, pero viven juntos por consentimiento propio.

Inicio de Negociaciones

La fecha en que la Ciudad hace su primera oferta escrita al propietario de un bien inmueble o al representante del propietario para comprar el bien inmueble para este proyecto de la Ciudad.

RESIDENTES

Los residentes que son Personas Reubicadas tienen derecho a recibir:

- **Reembolso de Costo de Mudanza y Gastos Relacionados (hasta una distancia de 50 millas)**
 - Los residentes pueden decidir recibir su pago basado en:
 1. Costos de mudanza reales, razonables y necesarios y gastos relacionados respaldados por recibos (costos de empaque y desempaques, desconexión y reconexión de artículos domésticos, cargos de conexión de utilidades y teléfono, almacenamiento temporal, transporte, seguro de mudanza, y costos relacionados); o
 2. Un programa de costos de mudanza combinado basado en el número de habitaciones, no gastos reales, por lo tanto, no se necesitan recibos.
- **Vivienda de Reemplazo**
 - Los residentes pueden escoger uno de tres tipos de pagos de vivienda, según si el residente es propietario o inquilino:
 1. Suplemento de Compra (dueños-ocupantes con más de 90 días de ocupación inmediatamente anteriores al inicio de negociaciones)
 - Pago Diferencial de Precios – el monto que una vivienda de reemplazo excede al costo de adquisición de la vivienda de reubicación.
 - Costos de Seguro Hipotecario Incrementado
 - Gastos Adicionales (cuota de aplicación de préstamo y costos de cierre)
 2. Asistencia de Renta (dueños-ocupantes de menos de 90 días e inquilinos con más de 90 días de ocupación inmediatamente anterior al inicio de negociaciones)
 - Pago de Complemento al Alquiler – la diferencia en pagos de renta entre la ubicación actual y la nueva ubicación en los últimos 42 meses
 - Podrá pagarse en una suma global o cuotas mensuales
 - La nueva ubicación debe cumplir con la norma de ser “aceptable, segura e higiénica”
 - La nueva ubicación debe ser rentada y ocupada dentro de un año
 3. Asistencia de Pago Inicial (propietarios-dueños de menos de 90 días e inquilinos con más de 90 días de ocupación inmediatamente anteriores al inicio de negociaciones)
 - Pago de Asistencia de Pago Inicial
 - Gastos Adicionales (cuotas de aplicación de préstamo y costos de cierre)
 - Equivalente al monto de pago de Asistencia de Renta aprobado

- La nueva ubicación debe ser comprada y ocupada dentro de un año

La Ciudad debe proporcionar viviendas de reemplazo comparables que sean aceptables, seguras e higiénicas y dentro de sus medios económicos antes de que se le solicite mudarse. Esto puede hacerse con Pagos de Vivienda de Reemplazo o por otros medios, si fuera necesario, como poniendo una vivienda residencial comparable existente a su disposición a cambio de su vivienda o trasladando o renovando una vivienda a cambio de su vivienda. Opcionalmente, la Ciudad puede asociarse con una autoridad de viviendas para proporcionar viviendas adecuadas.

La Ciudad no le solicitará, sin su consentimiento por escrito, aceptar una vivienda de reemplazo proporcionada por la Ciudad.

NEGOCIOS

Los negocios que son Personas-Reubicadas tienen derecho a recibir:

- **Reembolsos de Costos de Mudanza y Gastos Relacionados (hasta 50 millas de distancia)**
 - Los negocios pueden decidir recibir su pago basado en:
 1. Costos de mudanza reales, razonables y necesarios y gastos relacionados respaldados por recibos (costos de empaque y desempaque, desconexión y reconexión de artículos domésticos, cargos de conexión de utilidades y teléfono, almacenamiento temporal, transporte, seguro de mudanza, y costos relacionados)
 - Costos profesionales o de mudanza propia
 - Mudanza Profesional: Contrata a una compañía de mudanza
 - Mudanza Propia: Toma toda la responsabilidad de la mudanza por su cuenta
 - Gastos relacionados, como pérdida de bienes muebles
 - Gastos para encontrar un lugar de reemplazo
 - El pago no excederá \$2,500 por gastos de búsqueda razonables y necesarios (transporte, comida y hospedaje si se encuentra lejos de casa, tiempo dedicado, agentes de bienes raíces y negociadores (excluyendo comisiones), y otros gastos
 - Gastos de restablecimiento para pequeñas empresas (500 empleados o menos)
 - El Pago no excederá \$25,000 por gastos razonables y necesarios que ocurrieron en el traslado y restablecimiento en un lugar de reemplazo; o
 2. Un programa de costos de mudanza combinado basado en los ingresos del negocio netos anuales, no menos de \$1,000 y sin exceder \$40,000

ÚNICAMENTE BIENES MUEBLES

Las Personas Reubicadas que no residen en su edificio o tienen negocio allí, pero tienen bienes muebles que trasladar tienen derecho a recibir los mismos beneficios que un Residente por reembolso de costos de mudanza y gastos relacionados (hasta 50 millas de distancia).

ESPECIALISTAS DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

El Personal de la Ciudad y los Especialistas de Asistencia de Reubicación pueden ayudarle a encontrar una propiedad de reemplazo adecuada y asesorarle en el proceso de reubicación. Ellos personalmente entrevistarán a las personas reubicadas para:

- Explicar y verificar beneficios para contribuir a una reubicación exitosa
- Determinar necesidades y preferencias
- Identificar disponibilidad de viviendas de reemplazo (proporcionar un listado de propiedades comparables)
- Ofrecer transporte si fuera necesario
- Proporcionar información de otros programas de asistencia federal y estatal
- Inspeccionar bienes muebles para su aceptación (aceptable, segura e higiénica)
- Proporcionar terapia para minimizar dificultades

NOTA: Para poder calificar por los beneficios de Asistencia de Reubicación apropiados, usted debe trabajar directamente con su Personal de la Ciudad o los Especialistas de Asistencia de Reubicación de la Ciudad. Estas personas le proporcionarán todos los formularios de solicitud requeridos y le ayudará a llenarlos. El Personal de la Ciudad o el Especialista de Asistencia de Reubicación le explicarán la documentación a presentar para recibir su reembolso de reubicación. Si los gastos que debe cumplir antes de su mudanza le causan dificultad, hable de sus necesidades con su Personal de la Ciudad o con el Especialista de Asistencia de Reubicación.

Gastos de Mudanza Residencial: Antes de tomar medidas o incurrir en gastos de mudanza, debe verificar la elegibilidad de reembolso con su Personal de la Ciudad o su Especialista de Asistencia de Reubicación.

Vivienda de Reemplazo: Se requiere por ley que la Vivienda de Reemplazo sea (1) comparable y (2) aceptable, segura e higiénica. No ejecute un contrato de compra o un contrato de arrendamiento hasta que su Personal de la Ciudad o su Especialista de Asistencia de Reubicación haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que usted propuso para comprar o rentar cumple con las normas requeridas.

Gastos de Mudanza de Negocios: Los negocios deben proporcionar a su Personal de la Ciudad o a su Especialista de Asistencia de Reubicación, la fecha aproximada de su mudanza planeada para que la Ciudad pueda vigilar la mudanza de la propiedad mueble. Si hay pérdida directa de propiedad mueble tangible como resultado de la mudanza, usted puede ser elegible para un pago que cubra dicha pérdida.

Reubicación de Negocio / Gastos de Restablecimiento: Su Personal de la Ciudad o su Especialista de Asistencia de Reubicación le explicará los gastos incluidos aplicables bajo esta categoría de asistencia de reubicación. Para poder calificar para un reembolso de costos combinados, su Personal de la Ciudad o su Especialista de Asistencia de Reubicación tendrá que determinar la elegibilidad antes de su mudanza.

LA CIUDAD LO CONTACTARÁ PARA CONCERTAR UNA CITA CON UN ESPECIALISTA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN O PUEDE SOLICITAR UN ESPECIALISTA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN LLAMANDO A

JOSE CARLOS VILLALVA (915-212-1631)

GERENTE DE BIENES INMUEBLES DE LA CIUDAD DE EL PASO

PAGOS DE REUBICACIÓN

Los pagos de reubicación no son considerados ingresos para propósitos del Código de Rentas Internas o para determinar la elegibilidad de alguna persona para asistencia bajo el Acta del Seguro Social u otra ley federal.

Estos son ejemplos de cómo funcionan los pagos:

Vivienda de Reemplazo: Complemento de Compra:

Si la Ciudad compra su propiedad por \$100,000 y determina que una propiedad de reemplazo comparable costará \$116,500, usted tendrá derecho a un pago diferencial de precio de \$16,500 si usted gasta \$116,500 o más en la compra de vivienda de reemplazo.

Vivienda de Reemplazo: Asistencia de Renta:

Si usted ha estado pagando \$300 al mes por la renta de una unidad comprada por la Ciudad, más el pago de \$100 al mes por utilidades y la Ciudad determina que una unidad de reemplazo en renta está disponible por \$550 al mes y las utilidades cuestan \$125 al mes. El pago de asistencia de renta máximo que usted puede recibir será \$275 al mes por un período de 42 meses, o un total de \$11,550. Estas figuras están basadas en un escenario de último recurso.

Vivienda de Reemplazo: Asistencia de Pago Inicial:

Usted tendrá derecho a un pago inicial máximo basado en el cálculo de pago de asistencia de renta.

DERECHO DE APELAR

Si usted cree que la Ciudad ha fallado al determinar adecuadamente su elegibilidad o el monto de un pago, usted puede presentar una apelación al Comité de Revisión de Asistencia de Reubicación de la Ciudad. Las aplicaciones de apelación deben ser presentadas por escrito. La Ciudad le ayudará a llenar una apelación y le explicará los procedimientos. Se le dará una pronta y total oportunidad de ser escuchado por el Comité de Revisión. Usted tiene el derecho de ser representado por un asesor jurídico u otro representante, por cuenta propia.